Opłata pocztowa uiszczona ryczałtem.

Rok X. Kraków, wrzesień 1938. Nr 7.

INFORMATOR

Organ Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa

Adres Redakcji i Admin.: KRAKÓW, UL. MIKOŁAJSKA 8. TELEFON 146-78.

Członkowie Towarzystwa Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa otrzymują »Informator« bezpłatnie.

Nędza wyjątkowa i odstępne w świetle orzecznictwa

Z szeregu orzeczeń wydanych w ostatnich latach przez Sąd Najwyższy w Warszawie, a tyczących się najmu warto przytoczyć kilka, które zainteresować powinny właścicieli realności, dając im wskazówkę, jak w analogicznych przypadkach postąpić. Szczególnie dwa rodzaje spraw zasługują na oświetlenie i wyjaśnienie pewnych dość często napotykanych wątpliwości i niepewności, a mianowicie t. zw. „nędza wyjątkowa“ najemcy i nadpłaty czynszowe wzgl. odstępne, o których niżej jest mowa. Co prawda najczęściej może spotyka się w sprawach najmu kontrowersje co do interpretacji praktycznej przepisu art. 373/2 kod. zob., nakładającego na najemcę obowiązek ponoszenia drobnych napraw i wydatków, połączonych ze zwykłym używaniem rzeczy, jednak właśnie w tej dziedzinie nie ma niestety żadnych orzeczeń Sądu Najwyższego, a to dlatego, że chodzi tu o kwoty drobne, leżące poniżej granicy dopuszczalności kasacji.

Przez „nędzę wyjątkową“ będącą jak wiadomo przyczyną usprawiedliwiającą niepłacenie czynszu wedle art. 11/2 ust. o ochr. lok. i usuwającą skutki eksmisyjne tego niepłacenia, rozumieć należy brak zarobku, środków utrzymania i majątku, przedstawiającego wartość mogącą być spieniężoną — poza niezbędnymi sprzętami i odzieżą — wywołany warunkami przemijającymi i niezależnymi od osoby pozostającej w nędzy np. brakiem pracy, chorobą i t. p. Nędza trwająca dłużej nie może jednak być uważana za wyjątkową, właściciel domu bowiem nie ma obowiązku dostarczania stałego mieszkania osobom ubogim. *Niepomyślny więc stan majątkowy, trwający od szeregu miesięcy bez widoku poprawy, nie może być uważany za nędzę wyjątkową* w powyższym znaczeniu, która musi być niezwykłą, nadzwyczajną, nie pozwalającą na zaspokojenie niezbędnych potrzeb życiowych, do jakich także należy najskromniejsze mieszkanie. Nie jest ona równoznaczna z samymi tylko trudnościami finansowymi.

Zajmowanie mieszkania większego, niż pozwala stan majątkowy lokatora nie dopuszcza usprawiedliwienia zaległości czynszowej brakiem pracy lub nędzą wyjątkową; podobnie również nie może lokator powoływać się na nędzę, jeśli część swego mieszkania podnajął osobie trzeciej i z tego czerpie środki egzystencji, lub też jeśli nie przyjął pracy odpowiedniej zaofiarowanej mu przez właściciela domu, jeśli wreszcie pobiera emeryturę. Nie może się najemca zasłaniać nędzą wyjątkową jeśli w czasie powstania pierwszych zaległości czynszowych miał jeszcze pracę zarobkową; w tym ostatnim wypadku eksmisja lokatora nie może być również wstrzymana.

Usprawiedliwiony jest natomiast zarzut nędzy wyjątkowej, jeśli lokator utrzymujący się jako robotnik wyłącznie z pracy najemnej nie otrzymuje swego wynagrodzenia za pracę.

Pojęcie t. zw. odstępnego obejmuje w praktyce właściwie szereg zjawisk, związanych z nadmiernym bezprawnym wynagrodzeniem za lokal, a nie tylko samo odstępne sensu stricto, t. zn. świadczenie za odstąpienie lokalu.

Należy więc do kategorii podobnych spraw także przerzucenie na lokatora obowiązku pokrywania z własnych funduszów pewnych świadczeń, należących do właścicieli, np. remontu. Trzeba jednak ściśle odróżnić między obciążeniem lokatora obowiązkiem takiego remontu, a zastrzeżeniem umowy (coprawda zawartej w granicach art. 3 ust. o ochr. lok. tam, gdzie jest dopuszczalna swobodna umowa o czynsz), że remont nie obowiązuje właściciela. W tym ostatnim wypadku dokonanie remontu przez lokatora nie uprawnia go do żądania zwrotu od właściciela kosztów. Nie ma również lokator prawa od właściciela zwrotu nadpłaty czynszowej, jeśli wiedział, że czynsz ustawowy, jest niższy od płaconego.

Kwota zapłacona przez lokatora poprzednikowi za wkłady włożone w lokal, a pozostawione do użytku nowemu lokatorowi nie jest zakazanym odstępnem, podobnie jak i zapłata właściciela lokatorowi za usunięcie się z mieszkania, w każdym razie dochodzenie zwrotu odstępnego przedawnia się w 6-ciu miesiącach licząc od chwili zapłaty.

Adw. Dr. H. Apte.

Wieczór informacyjny

We środę dnia 12. października punktualnie o godzinie 7-mej wiecz. odbędzie się w lokalu Towarzystwa przy ulicy Mikołajskiej 8., II. p.

wieczór informacyjny

na którym adwokat Dr. Henryk Apte wygłosi odczyt p. t.: „Podatek drogowy“.

WSTĘP WOLNY. WSTĘP WOLNY.

XV. Tydzień Lotniczy

Bezpieczeństwo jest niewątpliwie podstawą gospodarczego rozwoju zarówno całego Państwa jak i poszczególnych obywateli.

W codziennej szarej walce o byt, przejęci sprawami dnia, zapominamy zwykle o troskach ogólnych, które winny leżeć stale na sercu każdego obywatela, a są niemi byt Polski, Jej rozwój i bezpieczeństwo. W dobie dzisiejszej zaś bardziej niż kiedykolwiek wszyscy obywatele muszą wytężyć siły, aby zbudować i utrzymać wielką flotę powietrzną, zdolną utrwalić potęgę i wolność Rzeczypospolitej, i zapewnić pokój, pracę i dobrobyt Jej obywatelom.

Jak w latach poprzednich, tak i w roku bieżącym odbędzie się w terminie od 24 września do 1 października *Tydzień Lotniczy*. Zadaniem Tygodnia lotniczego jest propaganda zadań L. O. P. P. wśród społeczeństwa, oraz zebranie funduszów na cele obrony przeciwlotniczej. Dotychczas praktykowano zbieranie funduszów przez t. zw. zbiórki uliczne do puszek. Osiągano w ten sposób kwoty niewspółmiernie niskie w stosunku do potrzeb; przez brak funduszów utyka cała akcja.

W b. r. Komitet XV. Tygodnia przystąpi do zbiórek na listy. Listy będą zaopatrzone w odezwę, zaadresowane do właścicieli realności i doręczone im przez organy Zarządu Miejskiego.

Współpraca właścicieli realności będzie polegać na tym, by w listach wpisali lokatorów i osobiście względnie prze upoważnioną przez siebie osobę uskutecznili zbiórkę na listę w swej realności. Lokator wpłacający wpisuje kwotę, wpis potwierdza swoim podpisem, i wpłaca wpisaną kwotę właścicielowi realności względnie upoważnionej przez niego osobie. Jako dowód wpłaty otrzymuje lokator od właściciela realności znaczek, który przy okazaniu zwalnia daną osobę od uiszczenia datku do puszek. Najniższy datek na listę ustalono w wysokości gr. 50.—.

Właściciel realności po uskutecznieniu zbiórki w swym domu przesyła zebraną kwotę czekiem lub wpłaca osobiście w kasie Komitetu Tygodnia Lotniczego, ul. Szczepańska Nr. 9, II. p. w godzinach od 10—12 i od 17—19-tej. Do wpłaty dołącza listę. W kasie otrzymuje pokwitowanie na wpłaconą kwotę i na zwrot listy.

Właściciele realności, którzyby w ten sposób nie mogli odprowadzić zebranej kwoty, będą mogli po dniu 15-go października br. uskutecznić tę wpłatę inkasentom Zarządu Miejskiego, którzy się u nich zjawią. **Zwracamy się za tym do Właścicieli Realności z gorącym apelem, aby nie pozostali w tyle, lecz wzięli gorący i żywy udział w akcji. XV Tygodnia Lotniczego i w ten sposób spełnili swój obowiązek obywatelski.**

Bardzo ważne!

Z związku ze staraniami Towarzystwa zmierzającymi do nowelizacji ustawy o podatku od nieruchomości z 14 stycznia 1936 przez uzupełnienie jej przepisem, wedle którego próżnostanie mieszkania wzgl. lokalu dałoby właścicielowi realności prawo żądania umorzenia odpowiedniej części podatku od nieruchomości, wzywamy wszystkich właścicieli realności miasta Krakowa, aby w interesie własnym i ogółu właścicieli nieruchomości jawili się w biurze Towarzystwa lub też nadesłali pisemne opisy dotyczące mieszkań lub lokali próżnostojących w ich realnościach, a w szczególności: adres realności, czy były w roku bieżącym i w latach ubiegłych lokale próżnostojące, ilość, wielkość i charakter tychże pomieszczeń, ile wynosił ubytek w czynszu z tytułu próżnostania, czy wniesiono podanie o umorzenie części podatku od nieruchomości z tego tytułu, kiedy i z jakim skutkiem, i t. p.

—§o§—

Podatek drogowy

Ogłoszona została ostatnio ustawa z dnia 5 sierpnia 1938 r. o poprawie finansów związków samorządu terytorialnego i o zmianie ustawy o tymczasowym uregulowaniu finansów komunalnych, zawierająca m. in. nowe przepisy w sprawie podatku drogowego, uchwalone na ostatniej sesji sejmowej. Jak wiadomo, według pierwotnego projektu podatek ten miał obciążać w miastach wydzielonych zarówno nowowzniesione budynki jak i te części budynków starych, które wyłączone zostały spod działania ustawy o chronie lokatorów. Projekt ten jednakże zmieniony został przez uchwałę sejmową w tym sensie, *że do opodatkowania pociągnięte będą wyłącznie budynki nowe*. Szczegółowe przepisy. dotyczące podatku drogowego, są następujące:

Podatek drogowy może być pobierany przez:

a) wojewódzkie związki samorządowe na budowę i utrzymanie dróg wojewódzkich,

b) powiatowe związki samorządowe na budowę i utrzymanie dróg powiatowych oraz na zapomogi dla gmin wiejskich i miast niewydzielonych z powiatowych związków samorządowych na budowę i utrzymanie dróg gminnych,

c) *miasta wydzielone* z powiatowych związków samorządowych na budowę i utrzymanie dróg w obrębie granic administracyjnych tych miast.

Podatek drogowy obciąża położone na obszarze danego związku samorządowego:

a) grunty, podlegające państwowemu podatkowi gruntowemu,

b) przedsiębiorstwa przemysłowe i handlowe, wykupujące świadectwa przemysłowe i karty rejestracyjne,

a od dn. 1. I. 1940 karty rejestracyjne przewidziane w ustawie z dnia 25 kwietnia 1938 r. o płatach rejestracyjnych od przedsiębiorstw i zajęć (Dz. U. R. P. Nr. 34, poz. 293),

c) *nieruchomości czasowo zwolnione od podatku od nieruchomości, a w gminach wiejskich i miastach niewydzielonych również nieruchomości podlegające temu podatkowi.*

Najwyższe obciążenie podatkiem drogowym nie może przekraczać:

a) 75 proc. wymiaru państwowego podatku gruntowego, obliczonego bez oddzielnego dodatku i ulg, przewidzianych w art. 7 i 8 dekretu Prezydenta R. P. z dnia 4 listopada 1936 roku o zmianie przepisów o państwowym podatku gruntowym (Dz. U. R. P. Nr. 85, poz. 593),

b) 15 proc. cen świadectw przemysłowych i kart rejestracyjnych, przewidzianych w ustawie z dnia 15 lipca 1925 r. o państwowym podatku grunto wym (Dz. U. R. P. Nr. 46, poz. 339), a od 1 stycznia 1940 r. 25 proc. ceny kart rejestracyjnych, przewidzianych w załączniku do art. 7 ustawy z dnia 25 kwietnia 1938 r. o opłatach rejestracyjnych od przedsiębiorstw i zajęć (Dz. U. R. P. Nr. 34, poz. 393); 50 proc. zaś od zakładów i przedsiębiorstw, wymienionych w działach I lit. a) i II lit. a) części III tegoż załącznika, jeżeli zatrudniają ponad 100 pracowników,

c) *3,5 proc. podstawy wymiaru podatku od nieruchomości, ustalonej w myśl przepisów dekretu Prezydenta R. P. z dnia 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości (Dz. U. R. P. Nr 3, poz. 14) względnie 3,5 proc. podstawy idealnego wymiaru podatku od nieruchomości, czasowo zwolnionych od podatku od nieruchomości.*

W przypadkach, zasługujących na szczególne uwzględnienie, Minister Spraw Wewnętrznych w porozumieniu z Ministrem Skarbu może zezwolić na podwyższenie wskazanych wyżej norm, nie więcej jednak niż o 50 proc.

W miastach wydzielonych łączne obciążenie dodatkiem do podatku od nieruchomości i podatkiem drogowym nie może przewyższać 7 proc. podstawy wymiaru podatku od nieruchomości.

Nieruchomości, opłacające koszty pierwszego urządzenia ulic i placów na mocy art. 174 znowelizowanej ustawy budowlanej są wolne przez lat 6 od podatku drogowego.

Poza podatkiem drogowym mogą być w pewnych wypadkach pobierane specjalne dopłaty na budowę drogi o trwałej nawierzchni od tych właścicieli gruntów i nieruchomości, przedsiębiorstw przemysłowych i handlowych, którym budowane drogi przynoszą korzyści gospodarcze i udogodnienia.

Specjalne dopłaty mogą być nałożone przez związek samorządowy na podstawie uchwały organu stanowiącego, zatwierdzonej przez władze nadzorcze.

Wysokość specjalnych dopłat na budowę dróg nie może przekraczać 35 proc. kosztów budowy drogi o nawierzchni szutrowej, szerokości, nie przekraczającej 5 metrów — po potrąceniu świadczeń w naturze — oraz nie mogą obciążać właścicieli w pasie przydrożnym, szerszym niż 3 km. z każdej strony drogi. Wymiar dopłaty dla indywidualnego płatnika nie może przekraczać w strefie do 1 km. 80 proc. zasadniczego podatku drogowego, w strefie drugiego km 60 proc., w strefie pozostałej 40 proc. O przynależności do odnośnej strefy decyduje położenie ośrodka gospodarczego obiektu podatkowego. Pobór tej dopłaty może trwać najwyżej lat 10.

Specjalne dopłaty mogą być także nałożone na osoby, nadmiernie zużywające drogi.

Dla oceny nadmiernego zużycia drogi miarodajne jest powiększenie kosztów utrzymania drogi w stosunku do przeciętnych kosztów utrzymania na obszarze związku samorządowego dróg tej samej kategorii i o nawierzchni tego samego typu co droga nadmiernie zużywana. Ogólna suma dopłat za nadmierne zużycie drogi nie może przewyższać różnicy między przeciętnymi kosztami utrzymania na obszarze związku dróg tej samej kategorii o nawierzchni tego samego typu, co droga nadmiernie zużywana, a kosztem utrzymania tej drogi.

Dopłaty mogą być zastąpione przez ryczałt, umówiony między władzą wymiarową a płatnikiem.

Nowe przepisy o podatku drogowym będą miały po raz pierwszy zastosowanie przy wymiarze podatku drogowego: *w odniesieniu do miast wydzielonych za drugie półrocze okresu budżetowego 1938/39,* w odniesieniu do powiatowych i wojewódzkich związków samorządowych — za okres budżetowy 1939/40.

Postanowienia zaś w przedmiocie specjalnych dopłat drogowych będą miały zastosowanie po raz pierwszy przy wymiarze dopłat drogowych za okres budżetowy 1939/40.

(Ł. Głos. Ob. Nr. 8.)

Komunikaty:

Zarząd Miejski nadesłał nam następujący komunikat do prasy:

„Zarząd Miejski w Krakowie przypomina obowiązek utrzymywania w należytym stanie wszelkich tablic z numerami orientacyjnymi domów, tablic firmowych, reklamowych, oraz tablic lekarzy, adwokatów i t. p. Tabliczki winny być czyste, niepoobijane, napisy czytelne.

Osoby, które do powyższego zarządzenia nie zastosują się pociągnie Zarząd Miejski do surowej odpowiedzialności karno - administracyjnej, określonej odnośnymi przepisami.

Informacje o sposobie odnowienia zniszczonych tabliczek z numerami domów udzielać będzie interesowanym Zarząd Miejski, Wydział Budowlany Biuro Numeracji Domów, Ratusz, parter, w godzinach urzędowych".

—§o§—

Z Izby Wł. Nieruchomej Miejskiej

W skład Rady Izby Własności Nieruchomej Miejskiej dla Województwa Krakowskiego na rok 1938/39 weszli:

Inż. Jan Kołek, Prezes Izby; Józef Góra, Wiceprezes (Bielsko); Dr. Józef Steinberg, Wiceprezes; Dr. Mieczysław Finder, Sekretarz; Dr. Alfred Beck, Skarbnik.

Członkowie Rady Izby:

Inż. Aleksander Adelmann; Radca Antoni Hildebrand; Dr. Tadeusz Nartowski; Płk. Józef Pokorny; Dr. Ludwik Schneider; Prof. Gabriel Dubiel (Tarnów); Prof. Inż. Józef Bobrowski (Tarnów); Dr. Mieczysław Menderer (Tarnów); Dr. Leon Geldwerth; Dr. Ferdynand Kronik (Bochnia); Dr. Adam Lardemer, Delegat Izby do Kom. Wyk.; Dr. Piotr Rysiewicz; Dr. Aleksander Biberstein; Antoni Ohli (Biała Krakowska); Jan Linnert (Biała Krakowska).

—§o§—

Przypominamy, że każdy z P. T. Członków może korzystać z bezpłatnych porad prawnych dotyczących jego realności codziennie w biurze Towarzystwa przy ul. Mikołajskiej 8, II p. w godzinach od 16.30 do 19-tej, w soboty od 10—12.

Wydawca: Towarzystwo Właścicieli Realności Wielkiego Krakowa w Krakowie. Red. odp. Dr. Leon Geldwerth.

Drukarnia M. Lenkowicza, Kraków, Meiselsa 4.